

Zaaknummer : 233571

Raadsvergadering : 12 november 2019

Onderwerp : Bestemmingsplan Haarstraat 1 in Beltrum: Het Nieuwe Jena

Collegevergadering : 8 oktober 2019

Portefeuillehouder : M. van der Neut

Steller : C.D.A.M. Nieuwenhuis tel: : 0545-250 319

Te nemen besluit:

Het bestemmingsplan "Beltrum, Dorp 2011, herziening 2019-1 (Haarstraat 1)" ongewijzigd vaststellen.

Waarom dit voorstel en wat is het effect

Op de locatie van de voormalige Jenaplanschool aan de Haarstraat 1 in Beltrum worden acht levensloopbestendige woningen gebouwd. Dit gebeurt in een CPO-project (collectief particulier opdrachtgeverschap). Dit is projectontwikkeling waarbij toekomstige bewoners gezamenlijk opdrachtgever zijn van hun eigen nieuwbouwproject. Om het bouwplan mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden herzien.

Van 3 juli tot en met 13 augustus 2019 heeft het ontwerpbestemmingsplan "Beltrum, Dorp 2011, herziening 2019-1 (Haarstraat 1)" ter inzage gelegen. Wij hebben drie schriftelijke zienswijzen ontvangen. De brieven zijn opgenomen in de bijgevoegde zienswijzennota. Ook zijn de zienswijzen hierin beoordeeld en is er een reactie op gegeven. De zienswijzen geven geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen

De volgende stap in het planologische proces is dat het bestemmingsplan door uw raad wordt vastgesteld. Na de vaststelling en uiteindelijke inwerkingtreding van het bestemmingsplan, kunnen de acht gewenste woningen worden gebouwd. De huidige woningen van de CPO-leden komen dan weer beschikbaar op de Beltrumse woningmarkt.

Argumentatie:

- 1.1 Op de locatie van de voormalige Jenaplanschool aan de Haarstraat 1 in Beltrum wil een groep oudere inwoners een eigen leeftijdsgeschikte woning bouwen. In totaal acht woningen. Hiermee wordt aangesloten bij het Ontwikkelkader Beltrum. De volgende doelen worden hiermee bereikt:
- De bouw van acht levensloopbestendige seniorenwoningen zorgt voor een kwalitatieve toevoeging aan de woningvoorraad in Beltrum.
 - Het bouwen voor ouderen brengt een doorstroming op gang binnen de bestaande woningvoorraad. Hierdoor ontstaat er weer ruimte voor jongeren en starters op de woningmarkt.
 - De doelgroep is vroegtijdig betrokken bij de planvorming en het proces. Het collectief neemt onder leiding van een externe procesbegeleider intensief deel aan het ontwikkeltraject.
 - De leefbaarheid in Beltrum wordt op peil gehouden en versterkt.

In te vullen door Griffie:

Commissievergadering
 Afhandelingsvoorstel voor raad:
 0 hamerstuk
 0 besprekstuk
 0 anders, nl

Raadsvergadering
 0 zonder hoofdelijke stemming
 0 met algemene stemmen
 0 stemmen voor, stemmen tegen
 0 aangenomen
 0 verworpen
 0

- 1.2 Door sloop van het voormalige schoolgebouw en herontwikkeling van de locatie voor woningbouw, wordt een bijdrage geleverd aan de gewenste transformatie van leegstaand vastgoed. De locatie wordt door de gemeente ontwikkeld en gaat na vaststelling van het bestemmingsplan deel uitmaken van een te openen grondexploitatiecomplex.
- 1.3 Een herziening van het geldende bestemmingsplan moet ervoor zorgen dat het voorgestelde en gewenste bouwplan planologisch wordt vastgelegd. Het ontwerpbestemmingsplan “Beltrum, Dorp 2011, herziening 2019-1 (Haarstraat 1)” is hiervoor gemaakt. In dit ontwerp is een bouwvlak getekend, waarbinnen de acht woningen gerealiseerd kunnen worden. De maximale goothoogte is 3 meter en de maximale bouwhoogte is 7 meter. Dit laatste zorgt dat de inhoud van de woningen beperkt blijft. Derhalve uitermate geschikt voor senioren.
- 1.4 Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 3 juli tot en met 13 augustus 2019 ter inzage gelegen. Wij hebben 3 zienswijzen ontvangen. De zienswijzen komen van omwonenden. Kernpunten in de zienswijzen zijn: de angst voor een (nog) verkeersonveiligere situatie, een tekort aan parkeerplaatsen en het wegnemen van vrij uitzicht. In de beoordeling van de zienswijzen, zie hiervoor de “Zienswijzennota bestemmingsplan Beltrum, Dorp 2011, herziening 2019-1 (Haarstraat 1)”, wordt hier uitgebreid op in gegaan. Kort samengevat leidt dit plan niet tot een dermate verhoging van de verkeersbelasting en zal ook de nieuwe situatie voldoen aan de richtlijnen die daarvoor gelden. De woningen krijgen eigen parkeerplaatsen en het aantal aan de Haarstraat wordt zelfs met 1 uitgebreid. Het genoemde vrije uitzicht is een subjectief gegeven en gaat ook over eigendom van derden. Uit de zienswijzennota volgt dan ook, dat er geen reden is om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

Kanttekeningen en risico's

Tegen een vaststellingsbesluit van een bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit kan door degenen die zienswijzen indienden tegen het ontwerpbestemmingsplan. Ook kan iemand die kan aantonen dat hij niet in staat was om tijdig een zienswijze in te dienen, alsnog beroep instellen.

Financiën

De gemeente is mede initiatiefnemer van dit bestemmingsplan, dat naar aanleiding van het wendbaar woonbeleid wordt vastgesteld. Het perceel met opstallen (de oude school) is eigendom van de gemeente. De gronden worden of aan de bouwondernemer of aan de individuele leden van de CPO-groep voor een marktconforme prijs verkocht. De keuze hierin is nog niet vastgesteld. De sloop van de school en het aanleggen van de openbare voorzieningen zijn hierin verwerkt.

Er is hierna geen sprake van te verhalen kosten. Het vaststellen van een exploitatieplan is hiermee niet noodzakelijk. Gelet op artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening moet dit uitdrukkelijk worden benoemd in het raadsbesluit.

Communicatie

Begin mei 2019 heeft een voorontwerp van het bestemmingsplan twee weken voor inspraak ter inzage gelegen. Ook is toen door de CPO-groep een inloopavond in de voormalige school georganiseerd. Over het voorontwerp zijn drie inspraakreacties ontvangen. Die zijn beschreven en beoordeeld in de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 8.1).

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens zes weken ter inzage gelegen. Ook tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn drie zienswijzen ingediend. Het gaat hierbij om dezelfde indieners, met vrijwel identieke zienswijzen en argumenten.

Zowel de inspraak als het ter inzage leggen van het ontwerp zijn gepubliceerd in het BerkelBericht. Het ontwerp is ook in de Staatscourant gepubliceerd. Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, wordt het wederom zes weken ter inzage gelegd. Tijdens die termijn kan beroep worden ingesteld. Dit wordt gepubliceerd in het BerkelBericht en de Staatscourant. Ook ontvangen de indieners van de zienswijzen hierover een brief van ons

Initiatief, participatie en rol gemeente

Het betreft een initiatief van een CPO-groep. De toekomstige eigenaren en bewoners van de woningen. De groep zorgt voor een bouwer, bepaalt het bouwplan, uitvoering en type woning en de omgevingsvergunningaanvraag. De gemeente begeleidt en ondersteunt dit traject. Wij zijn uiteindelijk wel verantwoordelijk voor de bestemmingsplanprocedure. Ook is het perceel met schoolgebouw eigendom van de gemeente. Uiteindelijk verkopen wij de grond aan de bouwondernemer of de leden van de CPO-groep.

Verder is tijdens het gehele traject regelmatig overleg gevoerd met de externe begeleider en leden van de CPO-groep. Met dit voorstel is zoveel mogelijk aan de wensen van zowel de gemeente als de CPO-groep tegemoet gekomen.

Planning en evaluatie

De volgende stap in dit planologische proces is, dat de raad het bestemmingsplan ongewijzigd vast stelt. Hierna is het dan voor belanghebbenden mogelijk om tegen dit bestemmingsplan beroep in te stellen (zie onder kanttekeningen en risico's). Na afloop van de beroepstermijn treedt het plan in werking, tenzij een verzoek om schorsing wordt gedaan.

Burgemeester en wethouders van Berkelland,
de secretaris, de burgemeester,

M.N.J. Broers. drs. J.H.A. van Oostrum.

Raadsvergadering : 12 november 2019

De raad van de gemeente Berkelland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 8 oktober 2019;

overwegende, dat voor het gebied van de voormalige Jenaplanschool aan de Haarstraat 1 in Beltrum, planologisch wordt vastgelegd dat de bouw van 8 levensloopbestendige woningen mogelijk wordt met een nieuw en actueel bestemmingsplan;

dat een voorontwerpbestemmingsplan hiervoor ter inzage lag van 8 tot en met 21 mei 2019, en er tijdens deze termijn drie inspraakreacties zijn ontvangen;

dat deze inspraakreacties in de toelichting van het bestemmingsplan samengevat zijn weergegeven en beoordeeld;

dat met ingang van 3 juli tot en met 13 augustus 2019 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen het ontwerpbestemmingsplan met de bijbehorende stukken;

dat van deze terinzagelegging op de wettelijk voorgeschreven wijze kennisgeving is gedaan langs elektronische weg, via publicaties in de Staatscourant en het BerkelBericht van 2 juli 2019;

dat gedurende de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan drie schriftelijke zienswijzen zijn ingediend en dat de zienswijzen zijn beoordeeld in de "Zienswijzennota bestemmingsplan Beltrum, Dorp 2011, herziening 2019-1 (Haarstraat 1)" waarin is aangegeven of en in hoeverre de zienswijzen aanleiding geven tot het aanbrengen van wijzigingen te opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;

dat de zienswijzen geen aanleiding geven om het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen;

dat het bestemmingsplan is voorbereid overeenkomstig artikel 3.1 en artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en voldoet aan de eisen die bij of krachtens de Wet ruimtelijke ordening worden gesteld aan een bestemmingsplan;

dat artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening onder meer bepaalt dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan kan worden besloten om geen exploitatieplan vast te stellen wanneer het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen gronden anderszins verzekerd is of deze er niet zijn;

gelet op de Algemene wet bestuursrecht en de artikelen 3.1 en 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. in te stemmen met de conclusies over de ingediende zienswijzen, zoals verwoord in de "Zienswijzennota bestemmingsplan Beltrum, Dorp 2011, herziening 2019-1 (Haarstraat 1)" die onderdeel uitmaakt van dit besluit;

2. met inachtneming van het onder 1 bedoelde, het bestemmingsplan “Beltrum, Dorp 2011, herziening 2019-1 (Haarstraat 1)” bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten zoals opgenomen in het GML-bestand: NL.IMRO.1859.BPBTM20190001-0100.gml met de bijbehorende bestanden vast te stellen zoals het als ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de BGT (versie: 24-01-2019);
3. voor het bestemmingsplan “Beltrum, Dorp 2011, herziening 2019-1 (Haarstraat 1)” geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van
12 november 2019

de griffier,

de voorzitter,

Toelichting raadsvoorstel

Onderwerp : Bestemmingsplan Haarstraat 1 in Beltrum: Het Nieuwe Jena

Initiatief bouwplan

De CPO-groep is initiatiefnemer van dit bestemmingsplan. De groep wordt hiervoor ondersteunt door een externe procesbegeleider en de gemeente. Dit is het eerste project dat uitgevoerd wordt in het kader van de vastgestelde beleidsnotitie 'Ruimte voor kwaliteit, onderweg naar een wendbaar woonbeleid' en het Ontwikkelkader Beltrum. Hiermee maken wij de transformatie van de woningvoorraad mogelijk. Door deze acht woningen voor senioren te bouwen, komen er weer geschikte woningen voor jonge gezinnen en starters op de markt.

Akoestisch onderzoek

Voor dit bouwplan is door Sain Milieuadvies een akoestisch onderzoek verricht. Het doel hiervan is om vast te stellen of er, voor het aspect geluid, sprake is van een goede ruimtelijke ordening en of de nabije bedrijven niet onevenredig worden beperkt in hun bedrijfsvoering.

Het onderzoek stelt de volgende maatregelen voor:

- Opschuiven van de komgrens om hiermee de maximumsnelheid naar 30 km/u te verlagen.
- Vervangen van de deur van de nooduitgang van de grote zaal van de muziekvereniging, door een deur met een hogere geluidwering.
- Aanbrengen van een (geluid)scherm van 2,5 meter hoog langs de erfgrans van de Haarstraat 1a (muziekgebouw Dacapo).
- Het akoestisch doof uitvoeren van de zijgevel van de woning op kavel 1.

Met deze maatregelen is in het akoestisch onderzoek rekening gehouden en voldoet het bouwplan (en de herziening van het bestemmingsplan) aan de wettelijke voorwaarden in het kader van de Wet geluidhinder.

Vleermuizenonderzoek

Door Ecochore Natuurtechniek is onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van vleermuizen in het plangebied. Tijdens verschillende inspecties in zowel het voorjaar (mei) als het najaar (september) van 2019 zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen in het schoolgebouw aangetroffen. Sloop (en nieuwbouw) kan hierdoor uitgevoerd worden zonder voorwaarden vanuit de Wet Natuurbescherming

PAS-uitspraak

Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan over het Programma Aanpak Stikstof (PAS). Deze beslissing heeft gevolgen voor ruimtelijke ontwikkelingen (zoals woningbouw, agrarische activiteiten, etc.) die kunnen leiden tot een toename van de stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden. Eén van de consequenties is dat voor bestemmingsplannen die in procedure zijn, de verplichting geldt om te beoordelen of bij de ontwikkelingen relevante stikstofdeposities optreden ter plaatse van stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Vanwege de voortgang van het project, en de onduidelijkheden over de PAS-uitspraak, was dit aspect toen nog niet verwerkt. Het college heeft inmiddels naar aanleiding van de PAS-uitspraak voorgesteld om een (tijdelijke) werkwijze te hanteren. Hiermee wordt enigszins voorkomen dat alles op slot gezet wordt. Zo moeten projecten van meer dan twee woningen eerst beoordeeld

worden door een deskundige, zodat de stikstofdepositie vast komt te staan. Afhankelijk van deze uitkomst kan het project wel of niet doorgaan voor wat betreft het aspect stikstof.

Voor dit project hebben wij de Omgevingsdienst Achterhoek gevraagd om te beoordelen in hoeverre het aspect stikstof nadelig is (advies is bijgevoegd). In de Wet Natuurbescherming staat dat ontwikkelingen alleen toelaatbaar zijn als er geen nadelige gevolgen voor Natura 2000-gebieden zijn. In de omgeving van de bouwlocatie aan de Haarstraat bevinden zich meerdere Natura 2000-gebieden waar sprake is van een te hoge belasting met stikstof. Het meest nabijgelegen gebied is Stelkampsveld (op ruim 7 kilometer). De Omgevingsdienst Achterhoek heeft een berekening met het wettelijke rekenmodel AERIUS Calculator uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling geen stikstofdepositie veroorzaakt op Natura 2000-gebieden. Daarmee is duidelijk dat het plan geen negatieve gevolgen heeft voor Natura 2000-gebieden. Een passende beoordeling is daarom niet nodig.

Bijlagen

- Ontwerpbestemmingsplan “Beltrum, Dorp 2011, herziening 2019-1 (Haarstraat 1)” van 2 juli 2019;
- Zienswijzennota bestemmingsplan Beltrum, Dorp 2011, herziening 2019-1 (Haarstraat 1), van 8 oktober 2019;
- Vooradvies Natura 2000 bestemmingsplanprocedure “Seniorenwoningen Haarstraat 1 Beltrum”, van 18 september 2019, Omgevingsdienst Achterhoek.